

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Juuliku küla
Juuliku maaüksuse lõunapoolsel osal (Tähesära) ja lähialal

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isikute ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks;
- 1.2 Huvitatud isikute ning Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks ja valla sotsiaalobjektide väljaehitamise toetamiseks ning kokkulepe hoidumisservituudi seadmiseks;
- 1.3 Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24);
- 1.4 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- 1.5 Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19: „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- 1.6 Planeerimiseseadus;
- 1.7 Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isikud on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Juuliku küla Juuliku maaüksuse lõunapoolsel osal (Tähesära) elamuarenduseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Juuliku maaüksuse lõunapoolse osa (Tähesära) kruntideks jaotamine ja elamumaadele hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine üksik-, kaksikalemute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuga täpsustatakse pere- ja ridaelamumaa, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning äri- ja tootmismaa juhtotstarvete piire vastavalt maastikus paiknevale kõrghaljastusele ja kraavidele. Lisaks antakse tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on Paju teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 18 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa ja osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-ala (HM). Paju tee äärde on ette nähtud perspektiivne kõnnitee. Samuti jäävad maaüksused perspektiivse ühiskanalisisatsiooniga (ÜVK) kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamise kohustus on huvitatud isikul, sealjuures ei ole lubatud ajutised/lokaalsed lahendused. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Juuliku külas. Juuliku maaüksuse lõunapoolne osa.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Juuliku (71801:005:0623) maaüksuse osast (Tähesära), Juuliku-Tabasalu tee (71801:005:0562), Nurme tn 92 a (71901:001:0134), Nurme tn (71801:005:0538), Eha põik // Eha tee // Kuu tee // Paju põik // Paju tee // Tähe tee

- (71801:005:0448), Tähe tee L1 (71801:005:0459) ja Paju tee L2 (71801:005:0458) maaüksuste osadest.
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Ringi (71801:005:0624), Nurme tn 94 (71801:005:0097), Nurme tn 92 (71801:001:1399), Nurme tn 90a (71901:001:0340), Nurme tn 88 (71901:001:0339), Nurme tn 86 (71801:005:0344), Talu tee 14 (71801:005:0567), Talu tee (71801:005:0581), Talu tee 12 (71801:005:0568), Talu tee 10 (71801:005:0569), Talu tee 8 (71801:005:0571), Talu põik 7 (71801:005:0572), Paju tee 7 (71801:005:0456), Paju tee 5 (71801:005:0455), Tähe tee L1 (71801:005:0459), Paju tee L1 (71801:005:0227), Paju tee 18 (71801:005:0447), Paju tee 20 (71801:005:0335), Paju põik 1 (71801:005:0200), Eha tee 2 (71801:005:0192), Juuliku- Tabasalu tee (71801:005:0562) maaüksustega (vt lisa 3).
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 18 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on suhteliselt tasase reljeefiga maatulundusmaaga, kus kasvab looduslikku niidutaimestikku. Planeeringuala läbib Juuliku peakraav (valgala kuni 10 km²). Juuliku-Tabasalu tee äärses osas on ligikaudu 2 ha suurusel alal olemasolevat kõrghaljastust. Kraavide nõlvadel on kõrgemat isetekkelist võsa ja haljastust. Samuti asub kõrghaljastust ka Paju tee ääres.
- 3.6 Maaüksus on hoonestamata.
- 3.7 Piirkonnas on olemas tehnovõrkudega liitumise võimalus.
- 3.8 Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel asub planeeringualal Juuliku-Tabasalu tee kaitsevöönd, osaliselt puurkaevu (PRK0017955) sanitaarkaitseala (id: 6835647), Juuliku peakraav ja selle veekaitsevöönd, Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) ja selle kaitsevöönd (id: 5840420, vid: K1321076), elektrimaakaabelliin ja selle kaitsevöönd (id: 8552406, vid: 222556191), sideehitis ja selle kaitsevöönd (id: 11223284, vid: 181979720) ning ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid ja nende kaitsevööndid (Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm, id: 2681512, vid: 5-10-307). geodeetiline märgistus (vid: 42148).
- 3.9 Juurdepääs planeeringualale on Paju teelt ja Nurme tänavalt.

V NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 5.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 5.2 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel geodeetisel plaanil mõõdus 1:500, 1:1000 või 1:2000, millele on kantud min 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 5.3 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24).
- 5.4 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda. Planeeringus kajastada ka planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.
- 5.5 Detailplaneeringus tuua välja ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.
- 5.6 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 5.7 Detailplaneeringuga määrata: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, krundi suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast); hoonete maksimaalne korruselisus ning paiknemise suund; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujud, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja

heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritava maa-alal.

5.8 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:

- hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoone paigutus jms);
- kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast, elamuühikute arv);
- konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
- hoonete välisviimistlus;
- arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.

5.9 Lähtudes Saku valla üldplaneeringust peab pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooni korral elamuehituseks kavandatud kruntide maa jagunema elamutüüpide vahel järgmiselt: üksikelamud vähemalt 50%; kaksikelamud kuni 50% ja ridaelamud kuni 25% kruntide pinnast.

5.10 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

5.11 Haljasala ja parkmetsa maa-ala on keskkonnakaitselise, esteetilise ja rekreatiivse väärtusega ala, kuhu hoonestamist ei planeerita, kuid puhketingimuste parandamiseks võib rajada jalgteid ja paigaldada istepinke ning tehnovõrke.

5.12 Üldplaneeringust tulenevalt peab pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooni korral üldjuhul 20% planeeritavast alast kavandama avalikuks kasutuseks. Sealjuures peab arvestama, et avaliku ruumi alla ei lähe sõidu- ja kõnniteed. Planeeringuala elamukvartali keskele tuleks kavandada veel elanike tarbeks täiendav üldkasutatav maa haljasala, mänguväljaku jmt kavandamiseks. Avalik ruum planeerida kompaktsena ning lähtuda kvaliteetse ruumiloo aluspõhimõtetest. Arvestada erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, täiskasvanud, eakad, erivajadusega inimesed – vajadustega (rajada mänguväljakud, paigutada istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused jms).

5.13 Planeeringuga mitte kavandada pikki tupiktänavaid.

5.14 Kuna käesoleva detailplaneeringuga kasvab elanike arv piirkonnas, siis ohutumaks jalakäijate liikumiseks tuleb detailplaneeringuga kavandada üldplaneeringu kohane kergliiklustee Paju tee äärde kuni Nurme tänava ja Kase tee ristini.

5.15 Detailplaneeringuga kavandatava kvartalisese tee äärde näha ette tänavahaljastus. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.

5.16 Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalses ulatuses.

5.17 Üldplaneeringu kohaste äri- ja tootmismaa ning planeeritavate elamumaade vahele tuleb ette näha 30 meetrine kaitsehaljastus võimalike häiringute leevendamiseks.

5.18 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil.

5.19 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

5.20 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringus tuleb ette näha, et krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi ja biojäätmete liigiti kogumisega.

5.21 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

5.22 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb esimeses järjekorras esitada vallale taotlus projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (sh tehnovõrgud, teed ja kõnniteed).

5.23 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.24 Planeeringu koostamisel lähtuda ka:

- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ standard;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard;

5.25 Seoses Juuliku-Tabasalu tee ja Tallinna ringtee lähedusega tuleb planeerimislahenduse väljatöötamisel koostada mürauuring ja probleemi ilmnemisel näha ette leevendusmeetmed.

5.26 Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

VI NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

6.1 Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega.

6.2 Lähtuvalt PlanS § 127 lõikest 2 ja lõikest 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaiüksuste omanikud.

6.3 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega, Transpordiametiga, Terviseametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus.

6.4 Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.

6.5 Detailplaneeringu lisad asetatakse kausta kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad menetlusdokumendid, planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, kooskõlastused jms.

6.6 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte Saku valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <https://www.sakuvald.ee/saku-valla-uus-uldplaneering>.

6.7 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis EVALD: <https://service.eomap.ee/sakuvald/>.

6.8 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.

6.9 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001>

6.10 Enne kehtestamist esitada detailplaneeringu digikihid koos ruumiandmete ja tärkandmetega vastavalt Riigihalduse ministri 18.10.2022 nr 47 „Planeeringute andmekogu põhimäärus“ nõuetele andmekogusse sisestamiseks.

6.11 Enne kui detailplaneeringu lahendust hakatakse teede ja tehnovõrkude omanikega kooskõlastama, peab detailplaneeringu eskiislahendus saama heakskiidu Saku Vallavalitsuse poolt.

6.12 Saku Vallavalitsusel on õigus lähteseisukohad üle vaadata ning kaaluda nende kaasajastamist, kui detailplaneeringu algatamisest on möödunud 2 aastat ja detailplaneeringut ei ole vastuvõetud.

Lähteseisukohad koostas:

Karmen Jääger
Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist
tel 671 2441
karmen.jaager@sakuvald.ee

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Raagmets
vallasekretär